# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document de travail*

# Commune de LEYMEN

## Diagnostic urbain - Analyse spatiale

*Document de travail*

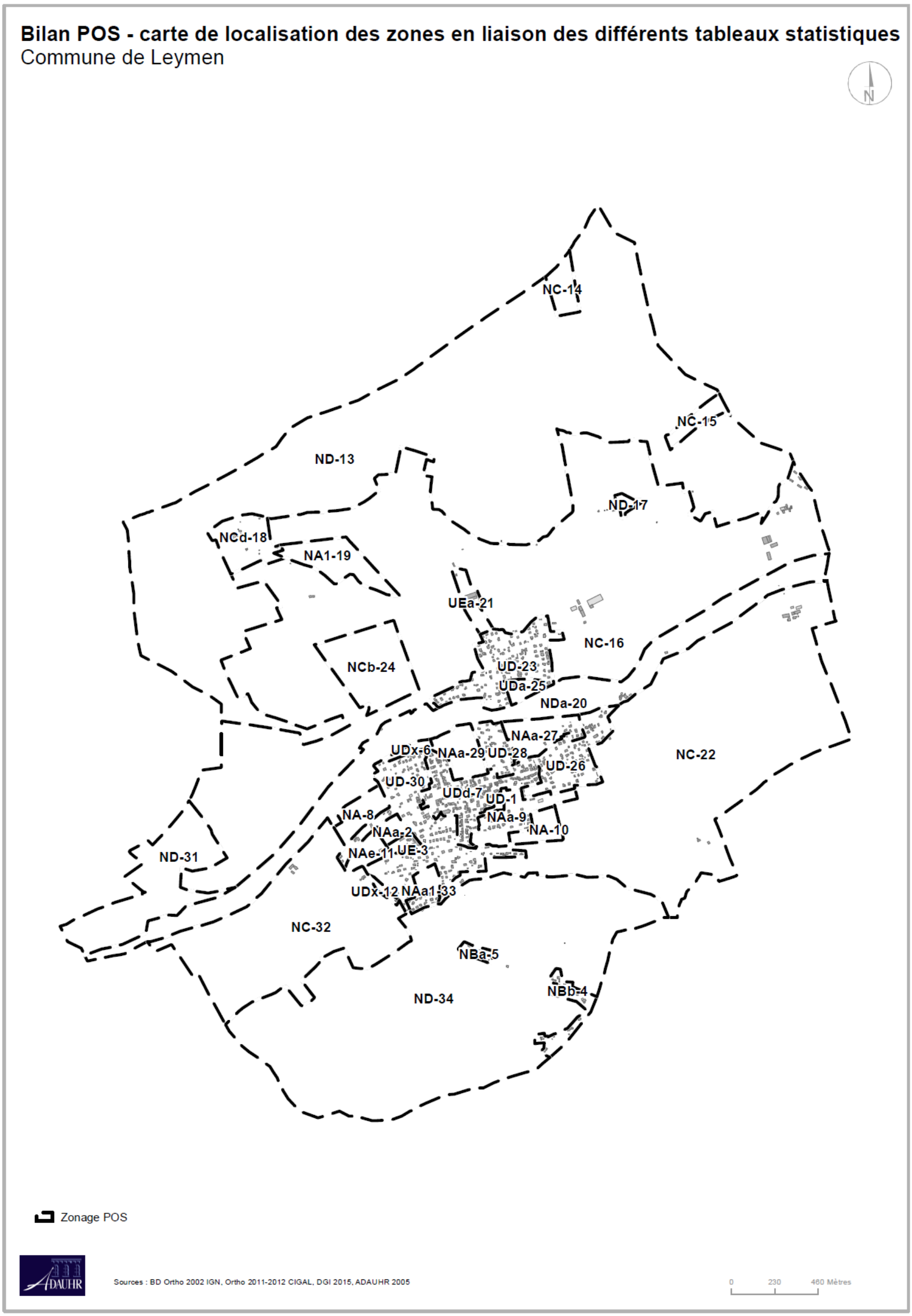
Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin

Janvier 2016

## Sommaire


1. Cartes de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur ..... 4
2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS pour de l'habitat ..... 7
3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS ..... 11
4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS ..... 15
5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS ..... 19
6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS ..... 23
7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS ..... 27
8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS ..... 29
9. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS ..... 31

## 1. Cartes de repérage des zones et secteurs du POS en vigueur



**Bilan POS - carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques**
Commune de Leymen

## Eléments méthodologiques

Le précédent document sert de carte de repérage pour l'approche urbaine de la comune de Leymen. L'idée développée ici est d'étudier la morphologie de l'agglomération au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et ce faisant, d'analyser également la répartition en zones proposée par le Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur, au travers de ses articles majeurs.

Afin d'être au plus proche de la réalité de l'agglomération et de ses quartiers, la méthode d'approche préconisée vise à analyser les zones du POS, mais également chaque type de zone ; d'où une numérotation affectée à chaque secteur. Il se peut en effet, que la morphologie actuelle d'une zone UC (pour prendre cet exemple) recèle des différences d'implantation du bâti ou de densité par rapport aux autres zones UD classées au POS.

Les résultats ainsi observés permettront le cas échéant une réflexion nouvelle sur les délimitations en zonage du futur PLU, soit afin de tenir compte plus justement de cette réalité, soit par choix politique de renforcer tel ou tel aspect réglementaire afin d'infléchir à moyen et long termes la physionomie urbaine de tel ou tel quartier.

Ainsi, si la commune de Leymen au travers de son plan de zonage POS délimite 18 zones ou secteurs, la méthode d'analyse préconisée détaille ce zonage en 34 secteurs identifiés pour appréhender au mieux la morphologie urbaine existante.

Le tableau ci-joint indique les correspondances entre zones POS et secteurs d'analyse. Précisons quelques points particuliers en termes d'appellations de zones dans le POS de Leymen :

- **UDd** : Secteur correspondant au centre ancien.
- **UD** : Zone urbaine de faible densité à caractère dominant d'habitat individuel mais susceptible d'accueillir des commerces, des services et de l'artisanat.
- **UDa** : Secteur correspondant à un terrain de football et de sports collectifs.
- **UDx** : Secteurs destinés à recevoir des boxes à chevaux.
- **UE** : Zone réservée aux activités industrielles et artisanales, de services ou de bureaux.
    - **UEa** : Secteur situé au à l'entrée Nord de l'agglomération, ne devant comporter qu'une seule entrée sur la RD 12 bis.
- **NAa** : Secteurs à vocation principale d'habitat et de services à la population compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
    - **NAa1** : Sous-secteur à vocation principale d'habitat dissocié à cause de la sensibilité du site.
- **NAe** : Secteur destiné à recevoir des constructions à usage de services, de commerce de gros, des entrepôts commerciaux ou des petites industries non polluantes.
- **NA** : Zone naturelle destinée à l'urbanisation mais non urbanisable dans le cadre du POS.
- **NA1** : Périmètre du Heiligenbrunn, destiné à accueillir des fonctions d'accompagnement de loisirs de plein air, de valorisation du patrimoine touristique rural et de tourisme de santé (zone inconstructible dans le cadre du POS, son ouverture nécessitait une modification du POS).
- **NB** : Zone naturelle, desservie partiellement par des équipements, qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées sous formes de hameaux isolées du village.
    - **NBa** : Correspond à un hameau, ancien lotissement de type pavillonnaire.
    - **NBb** : Correspond au hameau du Tannenwald.
- **NC** : Zone naturelle à vocation exclusivement agricole.
    - **NCd** : Correspond au hameau isolé du Heiligenbrunn.
    - **NCb** : Correspondant à des périmètres de protection de captage de sources.
- **ND** : Zone naturelle protégée en raison de l'intérêt du site.
    - **NDa** : Secteur protégeant l'accompagnement végétal du ruisseau.

| Type de zones | Intitulé POS | Intitulé analyse | Superficie Zones POS et analyse (ha) | |
|---|---|---|---|---|
| **U** | UDd | UDd-7 | 13,2 | **77,4** |
| | UD | UD-1 | 0,5 | |
| | UD | UD-23 | 15,6 | |
| | UD | UD-26 | 10,8 | |
| | UD | UD-28 | 4,3 | |
| | UD | UD-30 | 25,4 | |
| | UDa | UDa-25 | 1,8 | |
| | UDx | UDx-6 | 1,0 | |
| | UDx | UDx-12 | 0,6 | |
| | UE | UE-3 | 1,3 | |
| | UEa | UEa-21 | 2,9 | |
| **NA** | NAa | NAa-2 | 1,6 | **43,0** |
| | NAa | NAa-9 | 7,9 | |
| | NAa | NAa-27 | 6,4 | |
| | NAa | NAa-29 | 5,5 | |
| | NAa1 | NAa1-33 | 2,8 | |
| | NAe | NAe-11 | 2,7 | |
| | NA | NA-8 | 4,3 | |
| | NA | NA-10 | 3,3 | |
| | NA1 | NA1-19 | 8,5 | |
| **NB** | NBa | NBa-5 | 1,1 | **5,3** |
| | NBb | NBb-4 | 4,2 | |
| **NC** | NC | NC-14 | 3,7 | **516,2** |
| | NC | NC-15 | 3,0 | |
| | NC | NC-16 | 276,6 | |
| | NC | NC-22 | 147,3 | |
| | NC | NC-32 | 62,1 | |
| | NCd | NCd-18 | 7,8 | |
| | NCb | NCb-24 | 15,8 | |
| **ND** | ND | ND-13 | 275,7 | **523,2** |
| | ND | ND-17 | 0,9 | |
| | ND | ND-31 | 25,7 | |
| | ND | ND-34 | 165,9 | |
| | NDa | NDa-20 | 55,0 | |

## 2. Parcelles non construites en zones urbaines ou urbanisables du POS pour de l'habitat

## Eléments méthodologiques

Le document qui précède tente d'appréhender les espaces libres de toute construction dans les zones urbaines (zones U) et/ou urbanisables (NA et NA avec indice) pour de l'habitat du POS de la commune de Leymen. Son but est de montrer le potentiel résiduel existant dans l'agglomération.

Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2015 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG (Système d'Information Géographique) sélectionne les parcelles non surbâties. Le résultat obtenu est ensuite confronté à une vérification sur photo aérienne de l'IGN, en l'occurrence celle de fin 2012 (on sait que les reports de constructions ont souvent un à deux ans de retard sur le fond de plan cadastral) et à une approche terrain (parcs et stationnements principaux ont notamment été enlevés de ce potentiel).

Les limites de l'exercice sont de deux ordres : technique tout d'abord ; le fond de plan peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles (certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées) ; de temps ensuite : il est difficile de vérifier sur le terrain l'ensemble des résultats.

Ce plan sert au départ de support d'analyse sur les potentialités foncières mobilisables. Il devra être complété ou régulièrement mis à jour par des données communales sur les délivrances de permis de construire, de lotir ou d'aménager, voire de certificats d'urbanisme afin de «coller» au mieux à la réalité urbaine existante ou en devenir à court terme.

## Tableaux de synthèse des données

Ne sont représentés ici que les vides dans des zones pour de l'habitat (on ne tient pas compte des vides en zones économiques UE et NAe qui répondent à une autre logique, ainsi que les zones de boxes à chevaux UDx, ni de la zone NA1 à vocation touristique).

Cette cartographie a fait l'objet d'une vérification sur le terrain par la commune en décembre 2015.

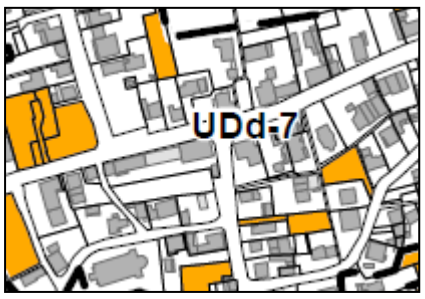
A ce jour l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **30,2 hectares** dans les zones dédiées au POS de Leymen (zones U et NA pour de l'habitat).

Deux permis d'aménagement sont en cours de réalisation et non ne sont pas inclus dans le potentiel urbanisable ci-après (ils représentent environ 7,2 ha).

| Intitulé POS | Intitulé analyse | Nb de parcelles vides | Superficies des parcelles vides | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | en m² | en ha | part de vide dans la zone |
| **UDd** | UDd-7 | 22 | 11 660 | 1,2 | 8,8% |
| **UD** | UD-1 | 9 | 3 902 | 0,4 | 78,6% |
| | UD-23 | 12 | 14 647 | 1,5 | 9,4% |
| | UD-26 | 42 | 25 926 | 2,6 | 24,1% |
| | UD-28 | 9 | 6 272 | 0,6 | 14,4% |
| | UD-30 | 84 | 57 801 | 5,8 | 22,8% |
| **NAa** | NAa-2 | 16 | 14 523 | 1,5 | 89,1% |
| | NAa-9 | 54 | 43 449 | 4,3 | 55,3% |
| | NAa-27 | 20 | 16 256 | 1,6 | 25,5% |
| | NAa-29 | 16 | 18 469 | 1,8 | 33,7% |
| | NAa1-33 | 25 | 15 108 | 1,5 | 53,1% |
| **NA** | NA-8 | 23 | 42 679 | 4,3 | 99,7% |
| | NA-10 | 17 | 31 784 | 3,2 | 96,1% |
| **Total** | | **349** | **302 477** | **30,2** | |

La zone UDd, qui correspond au centre ancien, compte encore 1,2 ha de parcelles vides. On retrouve aussi bien ces vides au niveau de l'alignement, qu'en deuxième rangée de construction.

Il s'agit le plus souvent de petites parcelles isolées, on dénombre peu d'entités foncières de taille plus importante.

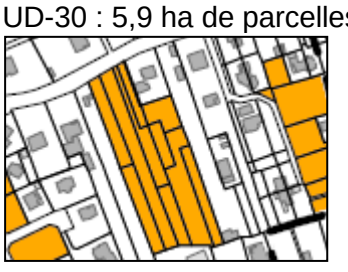



Les autres secteurs UD correspondent aux différentes extensions du village tout au tour du centre ancien (UDd).

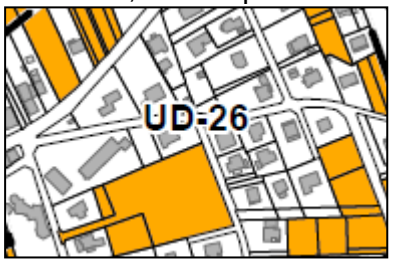
Au total, on retrouve environ 10,9 ha de vides au sein de la zone UD, où l'habitat individuel de faible densité domine largement.

En fonction de leurs tailles, les différents secteurs d'études UD offrent des potentiels fonciers différents.

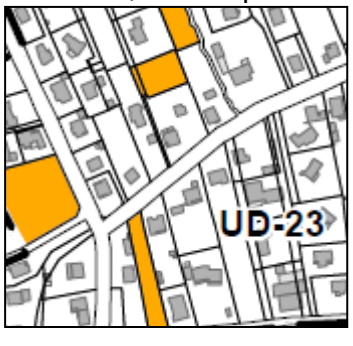
- UD-30 : 5,9 ha de parcelles vides



- UD-26 : 2,4 ha de parcelles vides




- UD-23 : 1,6 ha de parcelles vides

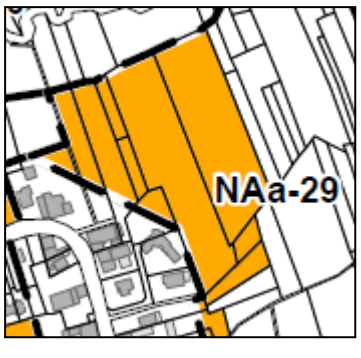



Ainsi, le secteur UDd, contient moins de vides que les secteurs UD stricts. Ces résultats sont logiques : le centre ancien présente un tissu plus densément bâti et moins aéré que les différents secteurs d'extension.

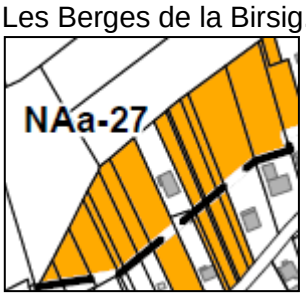
La différenciation faite dans le POS entre UDd et UD semble pertinente.

Les secteurs NAa, à vocation principale d'habitat et de services à la population compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, ont été peu mobilisés et comprennent encore un total de 10,8 ha de vides :

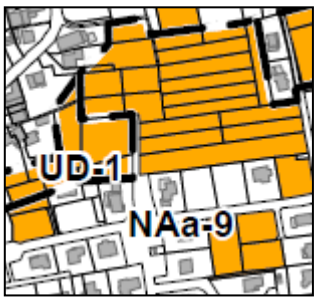
- NAa-29 : 1,8 ha de vides entre les Rues de Liebenswiller et de Hagenthal. Un projet est en cours sur la zone : le Lotissement Bruehlmatten.



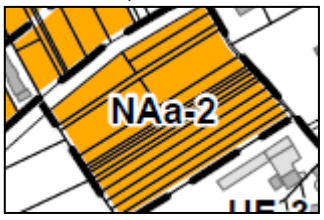
- NAa-27 : 1,6 ha de vides entre la Birsig et la Rue de Benken. Un autre projet de lotissement est en cours : Les Berges de la Birsig.



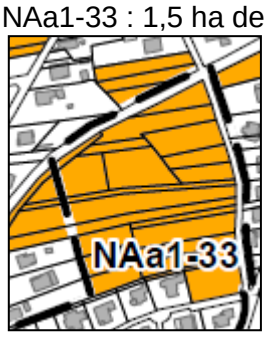

- NAa-9 : 4,3 ha de vides directement au Sud-Ouest du centre ancien




- NAa-2 : 1,5 ha de vides à l'Est du village




- NAa1-33 : 1,5 ha de vides au Sud-Est du village




En plus de ces différentes zones d'extension, la commune pourra encore mobiliser ses zones de réserves foncières NA habitat, qui totalisent 15,8 ha de parcelles vides, dont un secteur à vocation touristique de 8,1 ha. La question du maintien de ce secteur à vocation touristique se pose.

A part la zone NA1-19, qui correspond au Heiligenbrunn, les zones NA se trouvent à côté des fronts d'urbanisation de la commune.

Au vu de la taille de son ban communal et de la configuration des zonages de son POS, mais également de ces chiffres relatifs aux disponibilités foncières (notamment en zones U, NAa et NA), la commune de Leymen possède un potentiel foncier conséquent, aussi bien au sein de l'enveloppe bâtie qu'en extension.

Il convient bien entendu de nuancer ce premier constat : cette approche, on l'a indirectement annoncé en préambule, ne gère que de façon approximative ou incomplète la notion d'unité foncière.

De fait, certaines parcelles dites libres ou vides font partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sont pas disponibles. De même, le fait d'apparaître comme libre d'urbanisation n'est pas synonyme de disponibilité ou de mise sur le marché : le phénomène de rétention foncière ou de contrainte sur site doivent être pris en considération, même si le premier est particulièrement difficile à quantifier et à étalonner dans le temps.

## Questionnement et enjeux

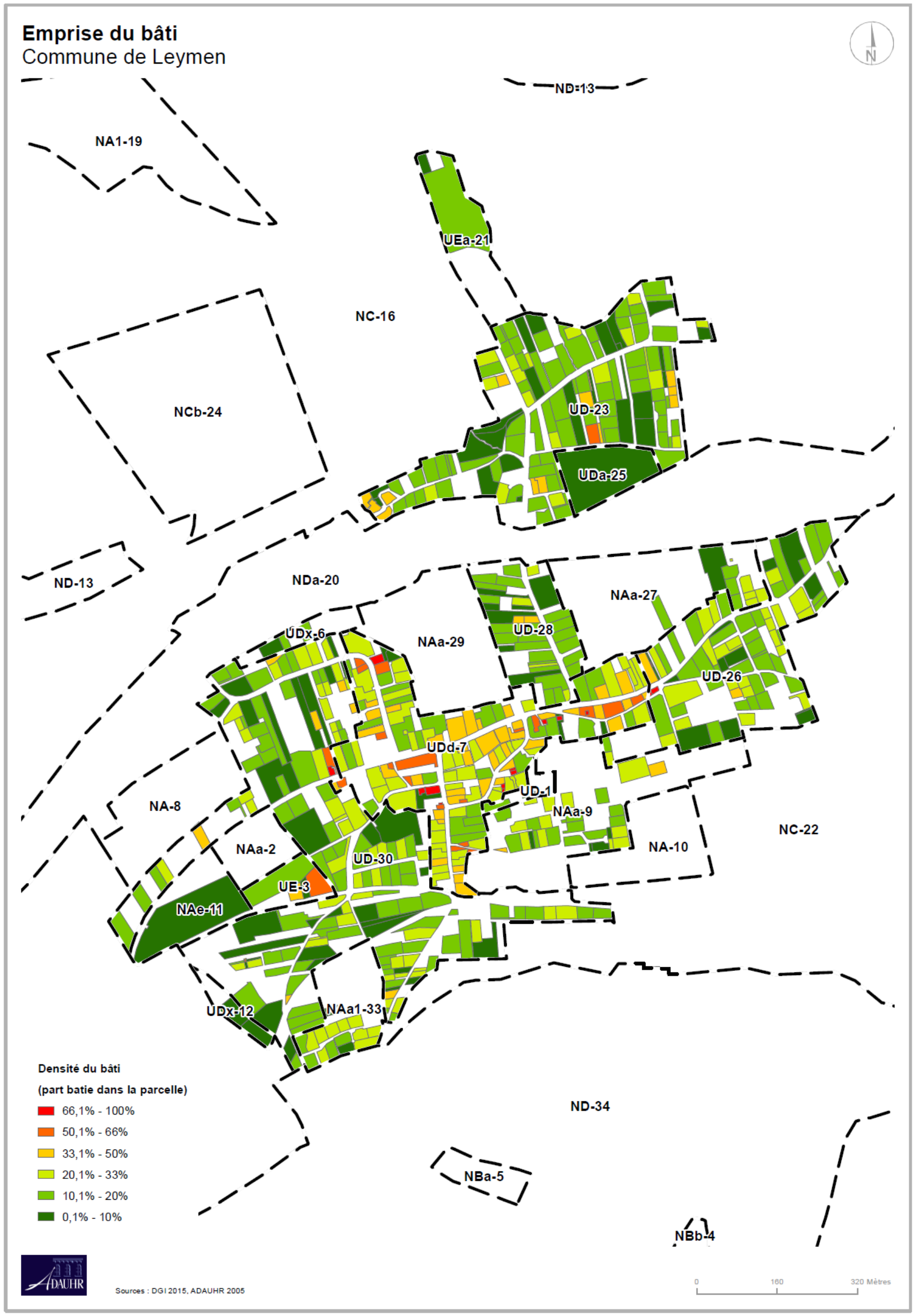
Face à ce premier constat brut et quantitatif, les possibilités de constructions devront être recalibrées à la baisse, notamment au regard des prescriptions du SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz (révision prescrite).

La zone urbaine offre un potentiel de développement interne par densification important.

Le potentiel inscrit en zone NAa et NA (réserve foncière) devra être interrogé, recalibré et réaffecté en fonction des objectifs de la commune et du SCoT.

La question des besoins fonciers pour de l'activité devra être posée, à l'échelle intercommunale.

## 3. Emprise du bâti dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



## Eléments méthodologiques

Le document «emprise du bâti» récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone POS, et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction sur la parcelle d'assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20% de l'emprise parcellaire) sont également celles ou l'on peut imaginer demain dans le cadre du PLU des formes de densification possibles (confer attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014).

Ce document cartographique a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2015 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations a permis le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle.

Tous les résultats obtenus ont été enfin synthétisés cartographiquement en six catégories.

Les limites de cet exercice sont similaires à celles évoquées dans le chapitre précédent car le fond de plan cadastral peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles : certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées. Enfin, certaines constructions sont implantées à cheval sur une ou plusieurs parcelles ce qui peut induire des erreurs de calcul. Le tout donne toutefois un résultat sérieux, significatif et parlant.

Ce plan et le tableau qui lui est associé servent à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété et d'interroger, le cas échéant, l'article 9 du POS en vigueur (taux d'occupation effectif par rapport aux indications du POS selon les zones et secteurs).

## Tableaux de synthèse des données

La carte, comme les tableaux ci-joints montrent les différences de densités existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la commune de Leymen.

Les données relatives aux zones agricoles (NC) ou naturelles (ND) sont plus anecdotiques, ces espaces étant très peu le support de constructions (contraintes réglementaires), et quand c'est le cas, ces dernières sont bien souvent implantées sur des parcelles très importantes ce qui donne une densité faible.

L'intérêt réside ici plus sur le recensement des constructions existantes en dehors des zones urbaines et/ou urbanisables (U et NA) : cette information revêt son utilité au regard loi ALUR et de la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, qui toutes deux, encadrent aujourd'hui différemment les possibilités de constructibilité, y compris pour des bâtiments existants, dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

On recense 120 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du POS : respectivement 71 en zone agricole NC, 16 en zone naturelle ND et 33 dans les deux hameaux du village (zone NB).

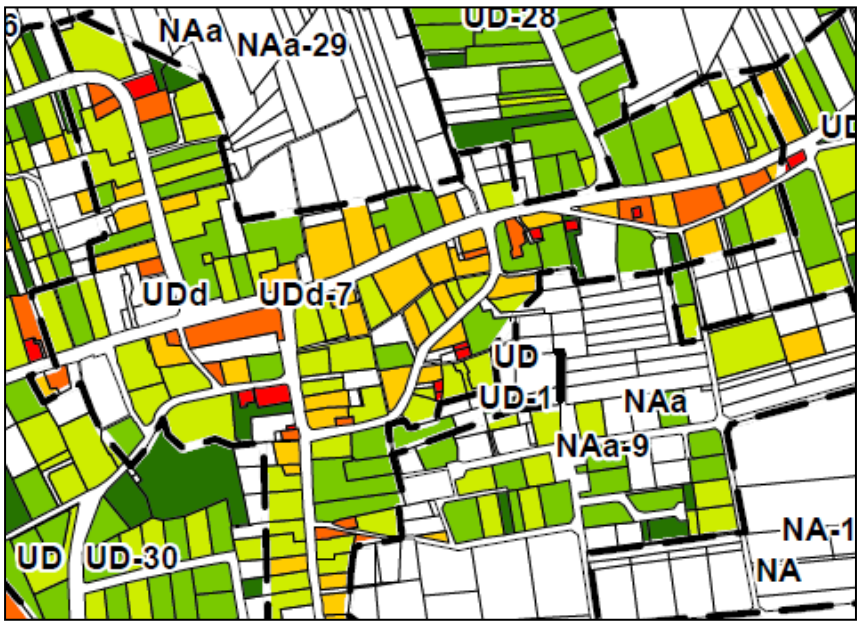
Ces 120 constructions devront faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du PLU afin de définir soit des zonages et une réglementation adaptés, soit un simple repérage cartographique et des indications réglementaires spécifiques quant à leur possibilités d'évolution.

| Intitulé POS | Intitulé analyse | Nombre de constructions | Superficie | | | Emprise en % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | du bâti (ha) | des parcelles (ha) | de la zone d'assise (ha) | du bâti | des parcelles bâties dans la zone |
| NB | NBa-5 | 9 | 0,11 | 0,7 | 1,1 | 14,7% | 68,4% |
| | NBb-4 | 24 | 0,27 | 2,6 | 4,2 | 10,4% | 62,0% |
| NC | NC-16 | 39 | 1,07 | 13,4 | 276,6 | 8,0% | 4,8% |
| | NC-22 | 16 | 0,30 | 10,5 | 147,3 | 2,9% | 7,2% |
| | NC-32 | 6 | 0,11 | 7,3 | 62,1 | 1,5% | 11,7% |
| NCd | NCd-18 | 9 | 0,08 | 2,1 | 7,8 | 3,7% | 27,1% |
| NCb | NCb-24 | 1 | 0,00 | 0,1 | 15,8 | 3,5% | 0,3% |
| ND | ND-13 | 3 | 0,01 | 39,1 | 275,7 | 0,0% | 14,2% |
| | ND-34 | 6 | 0,03 | 2,0 | 165,9 | 1,3% | 1,2% |
| NDa | NDa-20 | 7 | 0,12 | 3,5 | 55,0 | 3,3% | 6,4% |
| **Totaux** | | **120** | **2,09** | **81,4** | **1 011** | **2,6%** | **8%** |

En zones urbaines, les résultats obtenus présentent des situations tant attendues que surprenantes ou contrastées.

| Intitulé POS | Superficie en ha | | | Emprise en % | |
|---|---|---|---|---|---|
| | du bâti | des parcelles | de la zone d'assise | du bâti | des parcelles bâties dans la zone |
| UDd | 2,74 | 9,5 | 13,2 | 29,0% | 71,4% |
| UD | 5,47 | 36,6 | 56,6 | 15,0% | 64,6% |
| UDa | 0,09 | 1,8 | 1,8 | 4,9% | 100,0% |
| UDx | 0,04 | 0,7 | 1,6 | 5,6% | 42,1% |
| UE | 0,47 | 2,5 | 4,2 | 18,4% | 60,9% |
| NAa | 0,71 | 3,8 | 17,1 | 18,6% | 22,4% |
| NAe | 0,02 | 1,8 | 2,7 | 1,2% | 64,8% |
| NA | 0,00 | 0,2 | 4,3 | 0,7% | 5,5% |
| NB | 0,38 | 3,4 | 5,3 | 11,3% | 63,3% |
| NC | 1,48 | 31,2 | 486,0 | 4,7% | 6,4% |
| NCd | 0,08 | 2,1 | 7,8 | 3,7% | 27,1% |
| NCb | 0,00 | 0,1 | 15,8 | 3,5% | 0,3% |
| ND | 0,04 | 41,1 | 441,5 | 0,1% | 9,3% |
| NDa | 0,12 | 3,5 | 55,0 | 3,3% | 6,4% |
| **Totaux** | **11,64** | **138,3** | **1 113** | **8,4%** | **12,4%** |

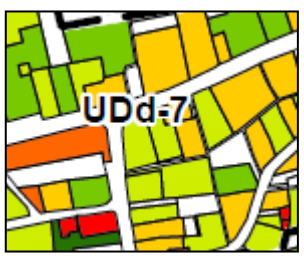
Globalement seul le centre ancien (UDd) qui offre de teintes rouge-orange, synonymes d'emprises au sol des constructions plus fortes, se détache. Le reste du ban présente des emprises du bâti plus faibles et relativement uniformes dans les quartiers les plus récents (ce qui s'explique notamment par la prédominance des extensions urbaines pavillonnaires de faibles densités).



| Intitulé POS | Intitulé analyse | Superficie en ha | | | Emprise en % | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | du bâti | des parcelles | de la zone d'assise | du bâti | des parcelles bâties dans la zone |
| **UDd** | UDd-7 | 2,74 | 9,5 | 13,2 | 29,0% | 71,4% |
| **UD** | UD-1 | 0,02 | 0,1 | 0,5 | 12,4% | 25,3% |
| | UD-23 | 1,70 | 11,4 | 15,6 | 14,9% | 72,9% |
| | UD-26 | 1,07 | 6,6 | 10,8 | 16,2% | 61,4% |
| | UD-28 | 0,40 | 3,0 | 4,3 | 13,2% | 69,9% |
| | UD-30 | 2,29 | 15,4 | 25,4 | 14,8% | 60,8% |
| **UDa** | UDa-25 | 0,09 | 1,8 | 1,8 | 4,9% | 100,0% |
| **UDx** | UDx-6 | 0,02 | 0,3 | 1,0 | 7,9% | 29,1% |
| | UDx-12 | 0,02 | 0,4 | 0,6 | 3,9% | 62,3% |
| **UE** | UE-3 | 0,25 | 1,0 | 1,3 | 25,6% | 78,4% |
| | UEa-21 | 0,21 | 1,5 | 2,9 | 13,8% | 53,4% |
| **NAa** | NAa-9 | 0,38 | 1,9 | 7,9 | 20,1% | 24,1% |
| | NAa-27 | 0,14 | 0,9 | 6,4 | 14,8% | 14,4% |
| | NAa1-33 | 0,20 | 1,0 | 2,8 | 19,2% | 35,8% |
| **NAe** | NAe-11 | 0,02 | 1,8 | 2,7 | 1,2% | 64,8% |
| **NA** | NA-8 | 0,00 | 0,2 | 4,3 | 0,7% | 5,5% |
| **NB** | NBa-5 | 0,11 | 0,7 | 1,1 | 14,7% | 68,4% |
| | NBb-4 | 0,27 | 2,6 | 4,2 | 10,4% | 62,0% |
| **NC** | NC-16 | 1,07 | 13,4 | 276,6 | 8,0% | 4,8% |
| | NC-22 | 0,30 | 10,5 | 147,3 | 2,9% | 7,2% |
| | NC-32 | 0,11 | 7,3 | 62,1 | 1,5% | 11,7% |
| **NCd** | NCd-18 | 0,08 | 2,1 | 7,8 | 3,7% | 27,1% |
| **NCb** | NCb-24 | 0,00 | 0,1 | 15,8 | 3,5% | 0,3% |
| **ND** | ND-13 | 0,01 | 39,1 | 275,7 | 0,0% | 14,2% |
| | ND-34 | 0,03 | 2,0 | 165,9 | 1,3% | 1,2% |
| **NDa** | NDa-20 | 0,12 | 3,5 | 55,0 | 3,3% | 6,4% |
| **Total** | | **11,64** | **138,3** | **1 113** | **8,4%** | **12,4%** |

Les chiffres viennent étayer cette impression vissuelle : la zone UDd est densément bâtie avec en moyenne 29,0% d'emprise du bâti, contre seulement 15,0% en zone UD stricte.

Sur la base de cet indicateur, le zonage POS semble pertinent. Il fait en effet la distainction entre d'une part le centre ancien densément bâti (UDd) et d'autre part les extensions anciennes spontanées et récentes organisées (UD).



Les deux hamaux de la commune présentent des densités proches de la zone UD strite :

- NBa (ancien lotissement pavillonnaire) : 14,7 % d'emprise duu bâti
- NBb (hameau du Tannenwald) : 10,4 % d'emprise du bâti

Les zones d'équipements UDa et UDx présentent logiquement des emprises failbes aux vues de leurs fonctions.

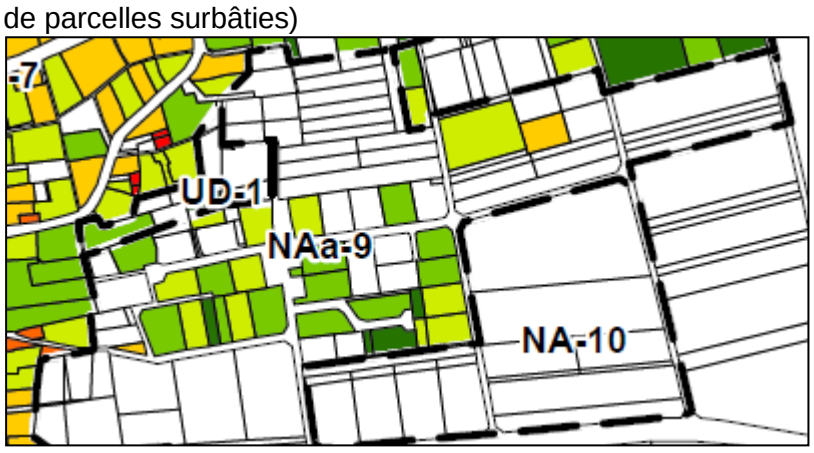
- UDa : 4,9 % d'emprise du bâti (terrains de football)
- UDx : 5,6 % d'emprise du bâti (boxes à chevaux).

Les zones et secteurs réservés aux activités économiques présentent des taux d'emprises du bâti différents selon les types d'activités développées et l'importance des parcelles vides.

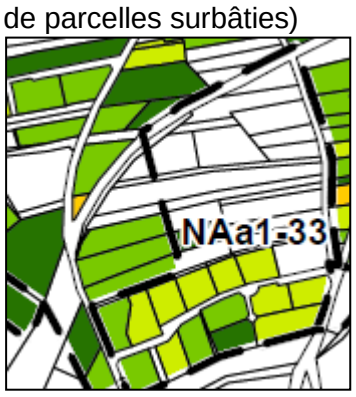
- UE-3 : 25,6 % d'emprise du bâti
- UEa- 21 : 13,8 % d'emprise du bâti
- NAe-11 : 1,2 % d'emprise du bâti

Les secteurs NAa, à vocation principale d'habitat et de services à la population compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, présentent des taux d'emprise du bâti proportionnels à leur niveau d'urbanisation :

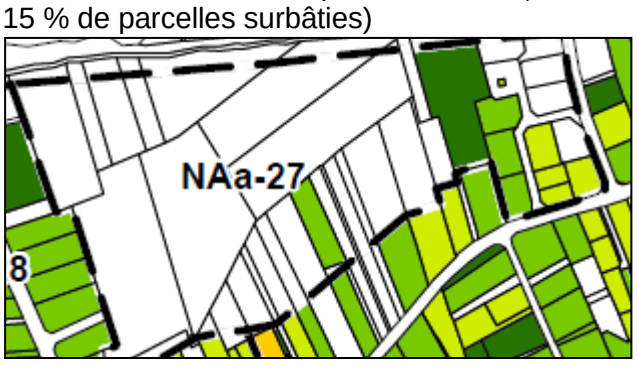
- NAa-2 et NAa-29 sont complètement vides
- NAa-9 : 20,1 % d'emprise du bâti (avec près d'un quart de parcelles surbâties)




- NAa1-33 : 19,2 % d'emprise du bâti (avec plus d'un tiers de parcelles surbâties)




- NAa-27 : 14,8 % d'emprise du bâti (avec seulement 15 % de parcelles surbâties)




Ainsi avec en moyenne 18,6 % d'emprise du bâti, ces trois secteurs d'extension déjà bien avancés présentent des densités plus fortes que les quartiers plus anciens de la zone UD stricte.

A ce stade des analyses, il est possible d'évaluer <u>la densité de population réelle de la commune de Leymen</u>.

En effet, classiquement l'INSEE rapporte la population recensée la plus récente avec la taille du ban communal pour donner un nombre d'habitants au km$^2$.

L'approche qui est menée ici permet sans doute d'appréhender de manière plus juste un tel ratio en cumulant les surfaces des parcelles bâties des zones U, NA « indicées » pour de l'habitat et NB du POS regroupant des quartiers urbains mixtes (on supprime de ce comptage les zones UDa, UDx UE et NAe), soit une surface urbaine effective d'environ 53,2 hectares.

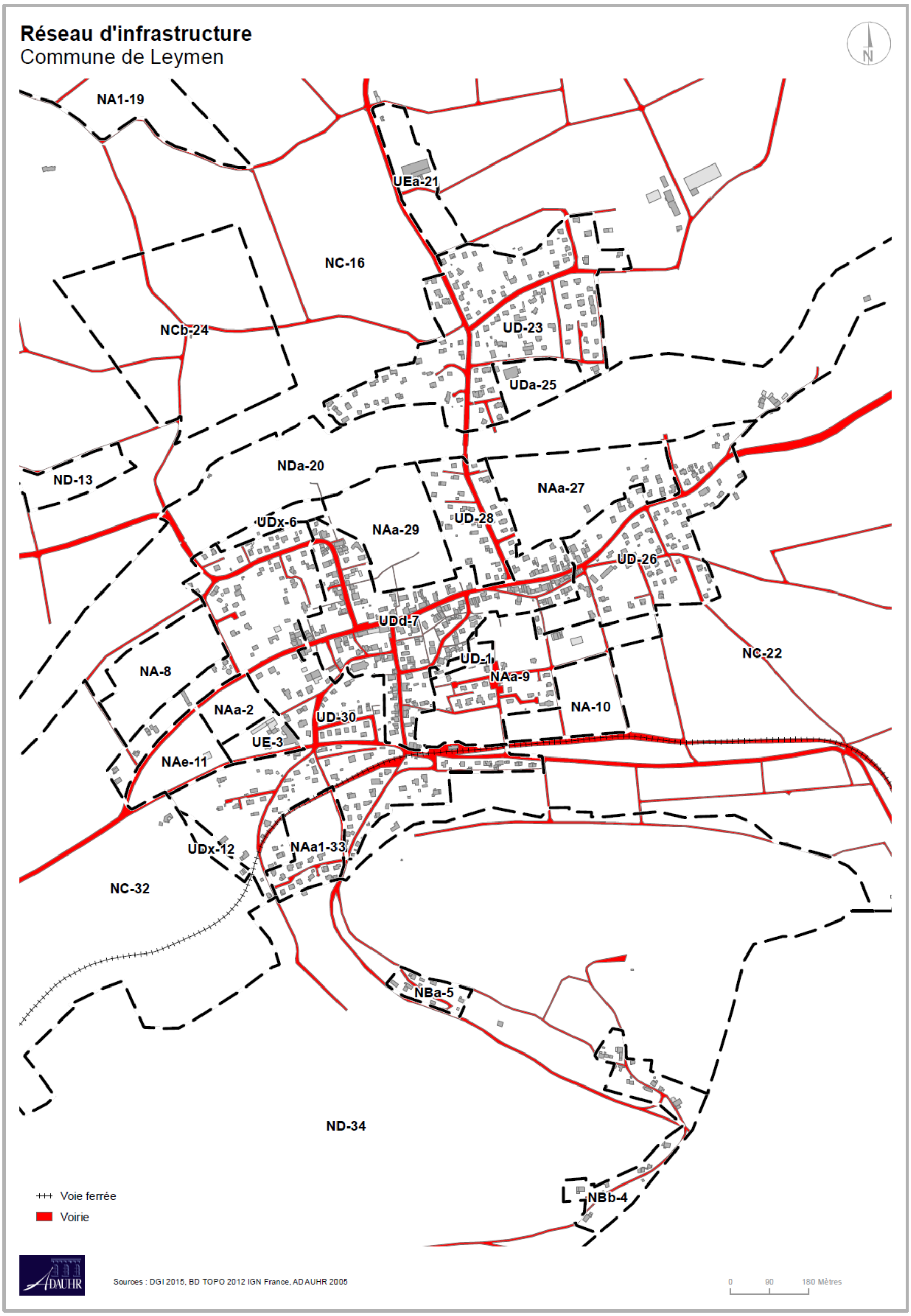
La densité de population de Leymen en 2012 (population légale 2015) varie donc entre 22,6 à 21,9 habitants à l'hectare, selon que l'on prenne en compte respectivement la population légale totale ou celle sans les doubles comptes (1 202 ou 1 165 habitants).

## Questionnement et enjeux

Quelques réajustements de délimitations entre zones POS ou PLU ont lieu d'être afin de gagner en cohérence et d'optimiser le foncier urbain disponible ou bâti.

Le reclassement des parties déjà bien avancées des zones d'extension en zone urbaine est à étudier.

## 4. Emprise des infrastructures dans le zonage et secteurs d'analyse du POS



## Eléments méthodologiques

Le document cartographique relatif aux infrastructures à le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques du ban communal, notamment les quartiers de l'agglomération et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces publiques (voiries, places, etc.).

Les emprises publiques sont par définition non cadastrées et apparaissent de fait en creux sur le fond de plan cadastral disponible. Afin de les cartographier et d'analyser leur impact spatial, il convient dans un premier temps de les créer spatialement afin de les délimiter et de pouvoir les quantifier.

L'approche proposée ici porte sur l'emprise et non le linéaire de voies : l'idée est de pouvoir mesurer la consommation d'espace des infrastructures et notamment leur impact dans les zones et secteurs urbains et urbanisables du POS.

Le travail spatial effectué comporte lui aussi quelques erreurs ou approximations : seules les emprises publiques sont mesurées (les voies qui seraient dans le domaine privé échappent à ce calcul) et certaines configurations parcellaires à proximité des voies existantes laissent à penser que certains réaménagements, alignements, achats communaux n'ont pas été reversés dans le domaine public sur le plan cadastral utilisé (micros parcelles près de carrefours, lanières le long de certaines voies, etc. qui apparaissent notamment dans l'emprise viaire sur photos aériennes).

## Tableaux de synthèse des données

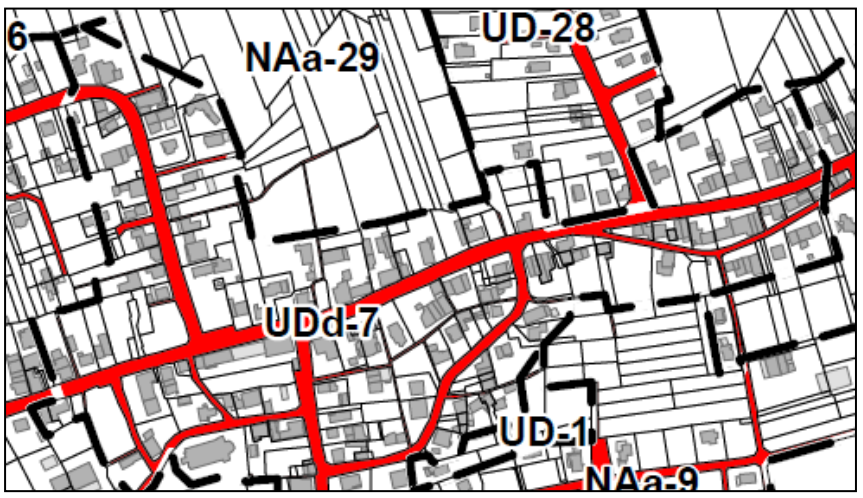
| Intitulé POS | Superf. Voies (ha) | Superf. ZONE (ha) | Part des voies (%) |
|---|---|---|---|
| UDd | 2,0 | 13,2 | 15,4% |
| UD | 6,4 | 56,6 | 11,3% |
| UE | 0,3 | 4,2 | 6,1% |
| NAa | 1,4 | 24,2 | 5,6% |
| NAe | 0,5 | 2,7 | 16,9% |
| NA | 0,3 | 16,1 | 1,6% |
| NB | 0,4 | 5,3 | 8,2% |
| NC | 15,6 | 489,7 | 3,2% |
| NCd | 0,2 | 7,8 | 2,9% |
| NCb | 0,4 | 15,8 | 2,7% |
| ND | 4,7 | 442,5 | 1,1% |
| NDa | 0,6 | 55,0 | 1,0% |
| **Totaux** | **32,7** | **1 133,0** | **2,9%** |

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 32,7 ha à Leymen. Leur part dans le ban communal est de 2,9 %.

On rappellera ici que le développement urbain du village s'est fait le long des voies, provoquant ainsi une image déstructurée du village. Les extensions les plus récentes suivent également ce mode d'implantation, à l'exception de quelques lotissements construits de façon à densifier le centre ancien.

En moyenne le réseau viaire de Leymen dans les zones urbaines (zones U) présente une emprise de 11,8 %.

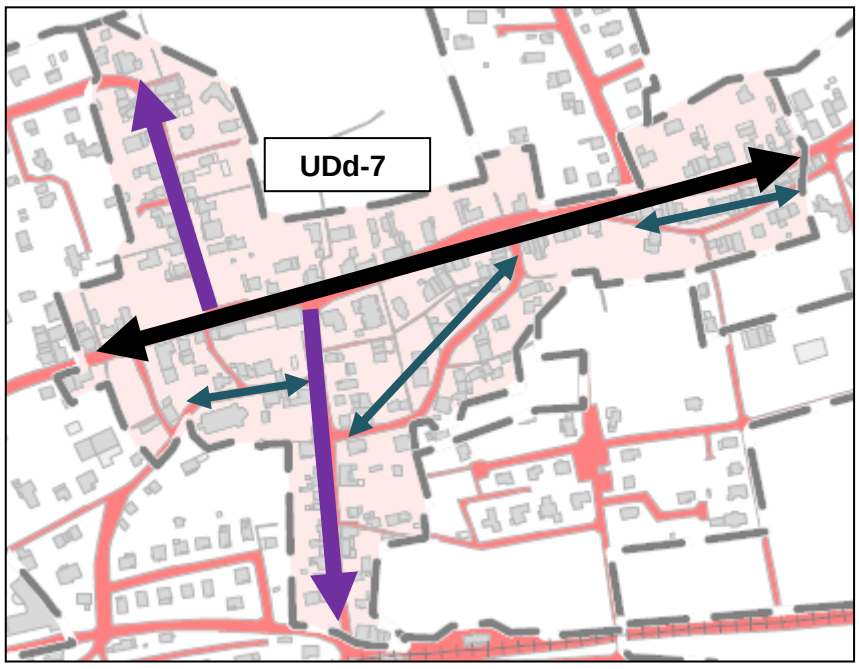
Le centre ancien, secteur UDd, recense un taux moyen d'emprise de voirie de 15,4%. C'est le taux le plus élevés (hormis le très petit secteur NAe). Ce chiffre important reflète l'histoire du développement communal : le noyau ancien de Leymen est articulé autour de l'actuelle RD 23 qui traverse le village d'Est en Ouest.




Si le centre ancien présente des caractéristiques typiques d'un « village carrefour », les développements suivants se sont faits le long d'axes de communications, on peut ainsi parler d'un « village étoile ». Les dernières étapes de développement urbain correspondant à une densification des espaces compris entre les « branches de l'étoile » (= entre les axes de développement).

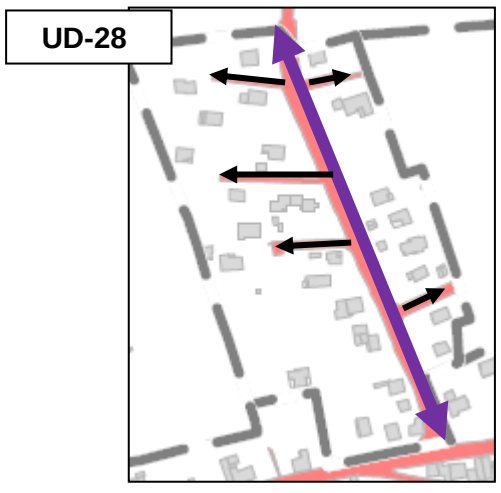
| Intitulé POS | Intitulé analyse | Superf. Voies (ha) | Superf. ZONE (ha) | Part des voies (%) |
|---|---|---|---|---|
| **UDd** | UDd-7 | 2,0 | 13,2 | 15,4% |
| | UD-1 | 0,0 | 0,5 | 1,3% |
| | UD-23 | 1,6 | 15,6 | 10,0% |
| | UD-26 | 1,1 | 10,8 | 10,6% |
| | UD-28 | 0,5 | 4,3 | 11,2% |
| | UD-30 | 3,2 | 25,4 | 12,7% |
| **UE** | UE-3 | 0,2 | 1,3 | 12,1% |
| | UEa-21 | 0,1 | 2,9 | 3,6% |
| **NAa** | NAa-2 | 0,2 | 1,6 | 10,3% |
| | NAa-9 | 0,9 | 7,9 | 10,8% |
| | NAa-27 | 0,0 | 6,4 | 0,1% |
| | NAa-29 | 0,0 | 5,5 | 0,7% |
| | NAa1-33 | 0,3 | 2,8 | 10,4% |
| **NAe** | NAe-11 | 0,5 | 2,7 | 16,9% |
| **NA** | NA-8 | 0,0 | 4,3 | 0,1% |
| | NA-10 | 0,1 | 3,3 | 3,9% |
| | NA1-19 | 0,1 | 8,5 | 1,4% |
| **NB** | NBa-5 | 0,1 | 1,1 | 8,6% |
| | NBb-4 | 0,3 | 4,2 | 8,1% |
| **NC** | NC-14 | 0,1 | 3,7 | 1,8% |
| | NC-16 | 7,6 | 276,6 | 2,8% |
| | NC-22 | 6,6 | 147,3 | 4,5% |
| | NC-32 | 1,3 | 62,1 | 2,1% |
| **NCd** | NCd-18 | 0,2 | 7,8 | 2,9% |
| **NCb** | NCb-24 | 0,4 | 15,8 | 2,7% |
| **ND** | ND-13 | 2,4 | 275,7 | 0,9% |
| | ND-17 | 0,0 | 0,9 | 0,1% |
| | ND-34 | 2,3 | 165,9 | 1,4% |
| **NDa** | NDa-20 | 0,6 | 55,0 | 1,0% |
| **Total** | | **32,7** | **1 133,0** | **2,9%** |

La zone UDd, centre-ancien, recense un taux d'emprise de voirie de 15,4%. Cette zone ne dispose pas/ou peu de place centrale à proprement parler, mais compte un axe structurant autour duquel s'est développé le village. Deux rue d'extensions et plusieurs ruelles s'échappent de cet axes structurant pour à la dois desservir le centre ancien et le relier aux ilots périphériques.



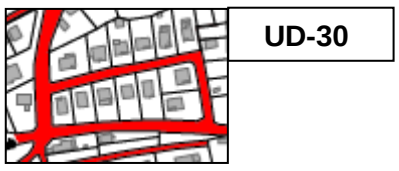

- En noir l'axe structurant (Rue Principale / Rue de Rodersdorf) ;
- En violet les deux premières rues d'extension (Rue de Liebenswiller et Rue de la Gare) ;
- En bleu les rue de dessertes internes ;
- Non-symbolisées : les ruelles et venelles piétonnes.

Les autres secteurs UD, qui correspondent aux extensions anciennes et récentes, affichent un taux moyen de 11,3%. On retrouve logiquement dans ces secteurs des formes viaires typiques de village ayant connu des extensions linéaires :



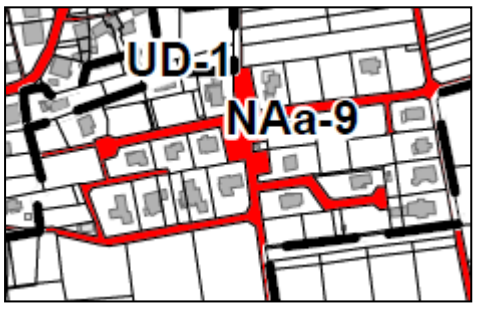

- En violet l'axe d'extension linéaire (ici la Rue Hagenthal)
- En noir les rues perpendiculaires qui desservent plusieurs rangées de constructions

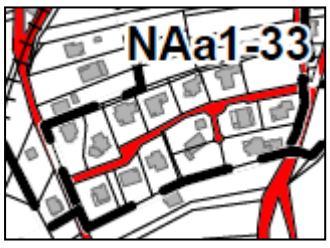
On retrouve également dans certains secteurs UD, des voies de lotissements organisées pour desservir rationnellement les constructions :




Il s'agit ici de lotissements assez récents construits de façons à densifier les quartiers anciens.

Les zones NAa sont trop peu surbâties pour les chiffres soient réellement significatifs. Pour les parties urbanisées, on retrouve des voies de lotissements organisées rationnellement :




Rappelons à titre indicatif, que dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et qu'elle oscille plutôt autour de 15-16 % (chiffre que l'on retrouve en moyenne à Leymen en zone UC).

Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

## Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur la poursuite de la maîtrise de la consommation d'espace des emprises publiques, notamment viaires, et sur la définition de secteurs ou de quartiers urbains à aménager qui pourraient ou devraient faire l'objet d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) afin de définir une organisation urbaine qualitative et efficace.

Dans les futurs secteurs à urbaniser un travail devra être fait sur la connexion avec les voiries existantes afin de hiérarchiser de manière cohérente les voies et de repartir au mieux les flux.

## 5. Distance du bâti existant par rapport aux voiries et emprises publiques dans le zonage et secteurs d'analyse du POS

## Eléments méthodologiques

Ce document  tente de résumer les grands types d'implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics, et ce faisant porte sur l'article 6 du POS, un des articles obligatoires dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera probablement plus la même).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2015 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare des emprises publiques (de fait on utilise l'entité emprises publique évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «morphotypes» différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers ou de fait on appliquerait les règles de recul. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des ilots où le document d'urbanisme à probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoqués ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

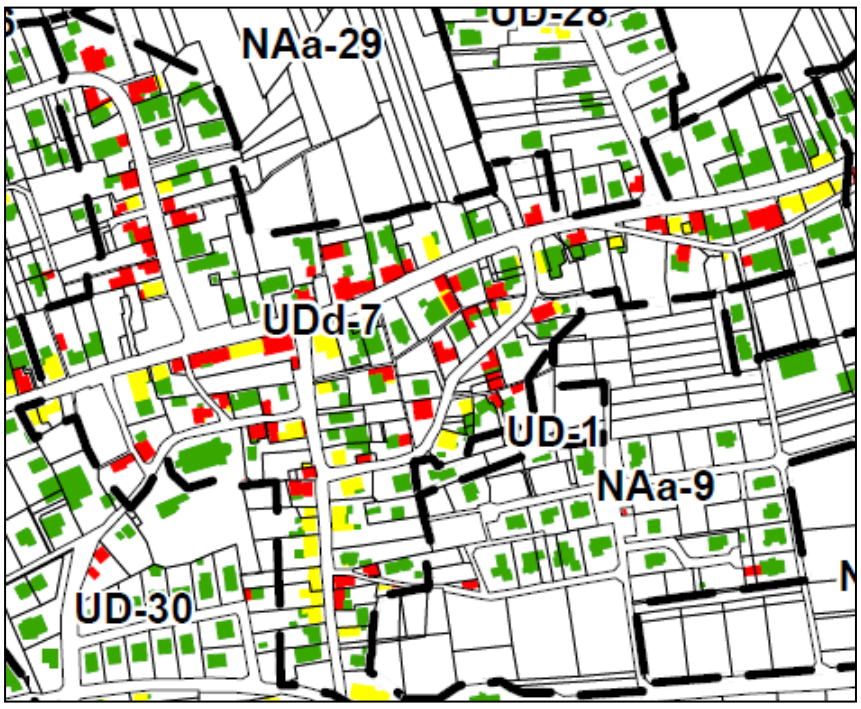
## Tableaux de synthèse des données

Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présentent des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

| Intitulé POS | Distance en mètres par rapport à la voie | | | Nb constructions |
|---|---|---|---|---|
| | entre 0-1m | entre 1-3m | sup. à 3m | |
| UDd | 82 | 65 | 238 | 385 |
| UD | 25 | 27 | 835 | 887 |
| UDa | 0 | 1 | 2 | 3 |
| UDx | 0 | 0 | 9 | 9 |
| UE | 0 | 0 | 18 | 18 |
| NAa | 4 | 0 | 93 | 97 |
| NAe | 0 | 0 | 1 | 1 |
| NA | 0 | 0 | 1 | 1 |
| NB | 2 | 14 | 49 | 65 |
| NC | 3 | 1 | 81 | 85 |
| NCd | 0 | 3 | 12 | 15 |
| NCb | 0 | 0 | 1 | 1 |
| ND | 0 | 0 | 7 | 7 |
| NDa | 1 | 1 | 15 | 17 |
| **Totaux** | **117** | **112** | **1 362** | **1 591** |

Premier constat :

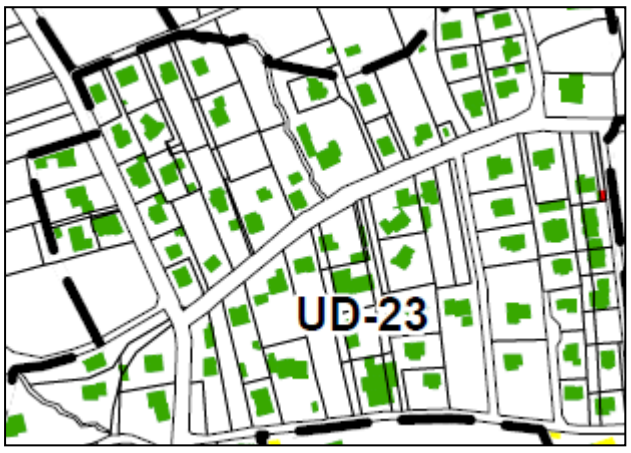
La zone UDd de Leymen, centre-ancien, est celle qui ressort graphiquement le plus en rouge, avec en moyenne 21,3% des constructions à l'alignement. Résultat logique, quoique un peu faible pour un centre-village ancien.



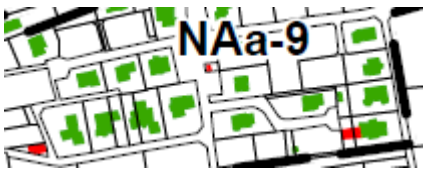

Deuxième constat :

Dans toutes les autres zones, c'est le recul par rapport à l'alignement des voies (au moins 3 mètres) qui s'impose très fortement (la part de ce type de construction est globalement supérieure à 90 % et atteint les 100 % dans de nombreux secteurs).

Sur la base de cette seule règle, la distinction entre zones UDd et UD se justifie à nouveau. En effet, la zone UD stricte est très fortement marquée par le recul par rapport à l'alignement (94%).




Ce constat est encore plus prononcé dans les zones d'extensions pour de l'habitat NAa, où le recul est quasiment la règle (96%).



| Intitulé POS | Intitulé analyse | Distance en mètres par rapport à la voie | | | Nb constructions |
|---|---|---|---|---|---|
| | | entre 0-1m | entre 1-3m | sup. à 3m | |
| **UDd** | UDd-7 | 82 | 65 | 238 | 385 |
| **UD** | UD-1 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| | UD-23 | 2 | 2 | 262 | 266 |
| | UD-26 | 3 | 6 | 169 | 178 |
| | UD-28 | 1 | 3 | 67 | 71 |
| | UD-30 | 19 | 16 | 334 | 369 |
| **UDa** | UDa-25 | 0 | 1 | 2 | 3 |
| **UDx** | UDx-6 | 0 | 0 | 5 | 5 |
| | UDx-12 | 0 | 0 | 4 | 4 |
| **UE** | UE-3 | 0 | 0 | 11 | 11 |
| | UEa-21 | 0 | 0 | 7 | 7 |
| **NAa** | NAa-9 | 4 | 0 | 45 | 49 |
| | NAa-27 | 0 | 0 | 20 | 20 |
| | NAa1-33 | 0 | 0 | 28 | 28 |
| **NAe** | NAe-11 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| **NA** | NA-8 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| **NB** | NBa-5 | 0 | 5 | 13 | 18 |
| | NBb-4 | 2 | 9 | 36 | 47 |
| **NC** | NC-16 | 2 | 0 | 52 | 54 |
| | NC-22 | 1 | 1 | 21 | 23 |
| | NC-32 | 0 | 0 | 8 | 8 |
| **NCd** | NCd-18 | 0 | 3 | 12 | 15 |
| **NCb** | NCb-24 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| **ND** | ND-13 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| | ND-34 | 0 | 0 | 4 | 4 |
| **NDa** | NDa-20 | 1 | 1 | 15 | 17 |
| **Total** | | **117** | **112** | **1 362** | **1 591** |

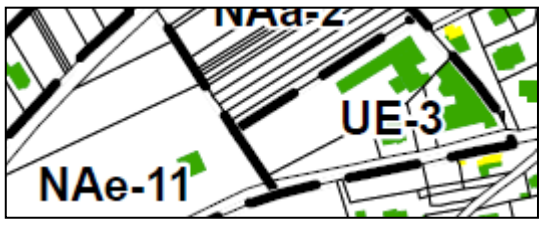
Ainsi, l'agglomération de Leymen affiche clairement une morphologie bâtie marquée par les reculs vis-à-vis des emprises publiques. La carte générale qui précède est avant tout de couleur verte illustrant des constructions implantées au moins à 3 mètres des voies.

Les statistiques ne font que quantifier cet état de fait : il n'y a pas à Leymen, en dehors du centre-village, une zone ou secteur de POS ou le recul d'au moins 3 mètres n'est pas très largement prépondérant.

Ce type de configuration est le marqueur d'un village qui, d'une petite bourgade disposant d'une centralité à la morphologie plus compacte et dense, s'est développée au gré des desserrements urbains du village-centre, en profitant de sa bonne situation et de la qualité de sa desserte et en faisant la part belle à l'habitat individuel de type pavillonnaire.

Troisième constat :

En zone d'activités économiques la règle est au recul de plus de 3 mètres. Ce constat est logique, tant du point de vue des fonctionnalités, de l'accès, que de l'inscription paysagère des bâtiments depuis l'espace public.




## Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle : la mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire parfois souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situations dans les quartiers ou les ilots.

Le choix et les solutions sont par contre délicates à mettre en œuvre tant la morphologie urbaine communale est imprégnée de ce recul notable par rapport aux emprises publiques (carte très « verte », hormis en centre-village).

C'est toutefois à envisager pour des secteurs d'extension urbaine (AU du PLU), où sur certaines « dents creuses » urbaines afin d'éviter l'aspect « nappe urbaine indifférenciée », structurer et renforcer des emprises publiques et limiter la consommation d'espace.

## 6. Distance du bâti existant par rapport aux limites séparatives dans le zonage et secteurs d'analyse du POS

## Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant porte sur l'article 7 du POS, un des articles obligatoires dans les documents d'urbanisme locaux, y compris les PLU (même si leur numérotation ne sera probablement plus la même).

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2015 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare de chaque limite parcellaire (de fait on utilise l'entité emprises publiques évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des «morphotypes» différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés sur limite séparative. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers ou de fait on appliquerait les règles d'implantation de distance du RNU (règlement national de l'urbanisme). La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des ilots où le document d'urbanisme à probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques le long des limites de parcelles. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires : dans ce dernier cas, la méconnaissance des unités de propriétés fausse le travail. On peut toutefois espérer que les résultats obtenus, malgré ces erreurs ou déficits d'informations restent corrects et utilisables en termes de choix d'urbanisme à venir.

| Intitulé POS | Intitulé analyse | Distance en mètres par rapport à la limite | | | Nb constructions |
|---|---|---|---|---|---|
| | | entre 0-1m | entre 1-3m | sup. à 3m | |
| **UDd** | UDd-7 | 212 | 55 | 118 | 385 |
| **UD** | UD-1 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| | UD-23 | 72 | 37 | 157 | 266 |
| | UD-26 | 46 | 28 | 104 | 178 |
| | UD-28 | 20 | 6 | 45 | 71 |
| | UD-30 | 105 | 47 | 217 | 369 |
| **UDa** | UDa-25 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| **UDx** | UDx-6 | 2 | 0 | 3 | 5 |
| | UDx-12 | 1 | 0 | 3 | 4 |
| **UE** | UE-3 | 5 | 0 | 6 | 11 |
| | UEa-21 | 0 | 2 | 5 | 7 |
| **NAa** | NAa-9 | 11 | 6 | 32 | 49 |
| | NAa-27 | 3 | 1 | 16 | 20 |
| | NAa1-33 | 4 | 4 | 20 | 28 |
| **NAe** | NAe-11 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| **NA** | NA-8 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| **NB** | NBa-5 | 2 | 3 | 13 | 18 |
| | NBb-4 | 26 | 7 | 14 | 47 |
| **NC** | NC-16 | 23 | 4 | 27 | 54 |
| | NC-22 | 4 | 3 | 16 | 23 |
| | NC-32 | 6 | 2 | 0 | 8 |
| **NCd** | NCd-18 | 1 | 3 | 11 | 15 |
| **NCb** | NCb-24 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| **ND** | ND-13 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| | ND-34 | 2 | 2 | 0 | 4 |
| **NDa** | NDa-20 | 0 | 1 | 16 | 17 |
| **Total** | | **546** | **213** | **832** | **1 591** |

## Tableaux de synthèse des données

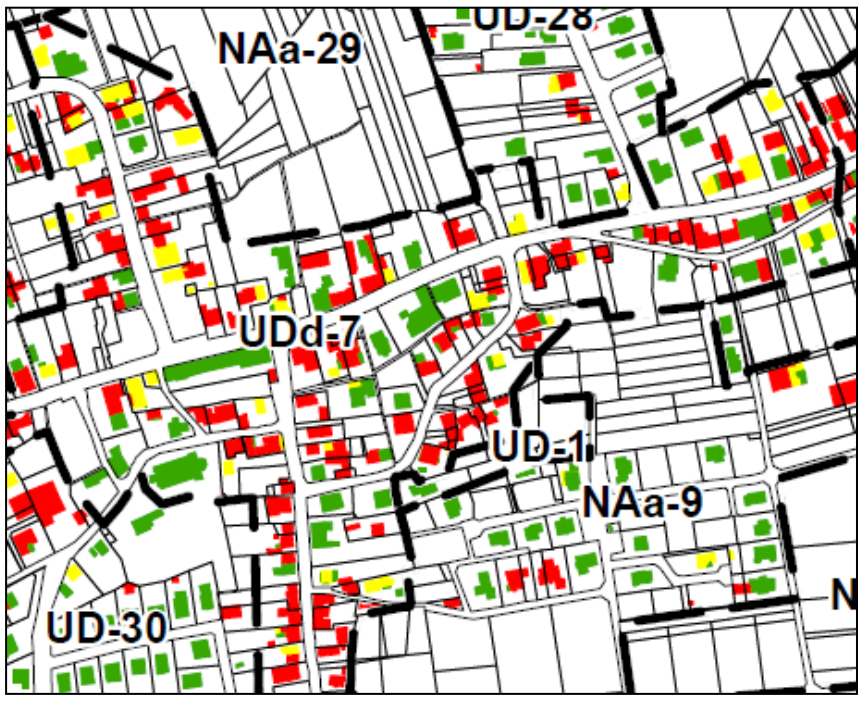
Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présentent des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

| Intitulé POS | Distance en mètres par rapport à la limite | | | Nb constructions |
|---|---|---|---|---|
| | entre 0-1m | entre 1-3m | sup. à 3m | |
| UDd | 212 | 55 | 118 | 385 |
| UD | 243 | 118 | 526 | 887 |
| UDa | 0 | 0 | 3 | 3 |
| UDx | 3 | 0 | 6 | 9 |
| UE | 5 | 2 | 11 | 18 |
| NAa | 18 | 11 | 68 | 97 |
| NAe | 0 | 0 | 1 | 1 |
| NA | 0 | 1 | 0 | 1 |
| NB | 28 | 10 | 27 | 65 |
| NC | 33 | 9 | 43 | 85 |
| NCd | 1 | 3 | 11 | 15 |
| NCb | 0 | 0 | 1 | 1 |
| ND | 3 | 3 | 1 | 7 |
| NDa | 0 | 1 | 16 | 17 |
| **Totaux** | **546** | **213** | **832** | **1 591** |

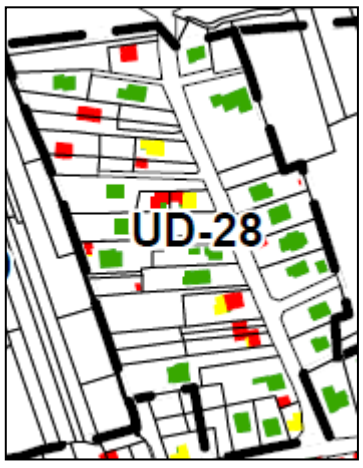
L'agglomération de Leymen présente sur cette thématique, pourtant analogue, celle des implantations bâties par rapport aux limites séparatives, un tout autre profil que par rapport aux emprises publiques. Autant la carte de cette dernière était verte, marquée par les reculs par rapport à l'alignement des voies, autant celle-ci apparaît plus rouge, empreinte d'implantations bâties sur limites de propriétés, notamment dans le tissu ancien.

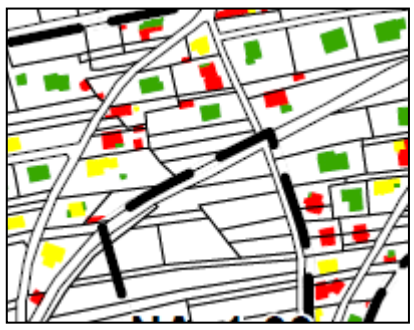
Tout comme la carte de la voirie (cf chapitre 6), cet indicateur illustre les différentes entités qui composent la structure urbaine de Leymen :

- Le centre-village ancien, densément bâti avec une majorité de constructions sur limite parcellaire (55,1%) : zone UDd.

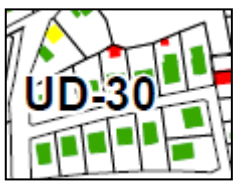


- Les premières extensions diffuses et spontanées qui comptent environ un tiers de constructions sur limites séparatives (zone UD stricte).





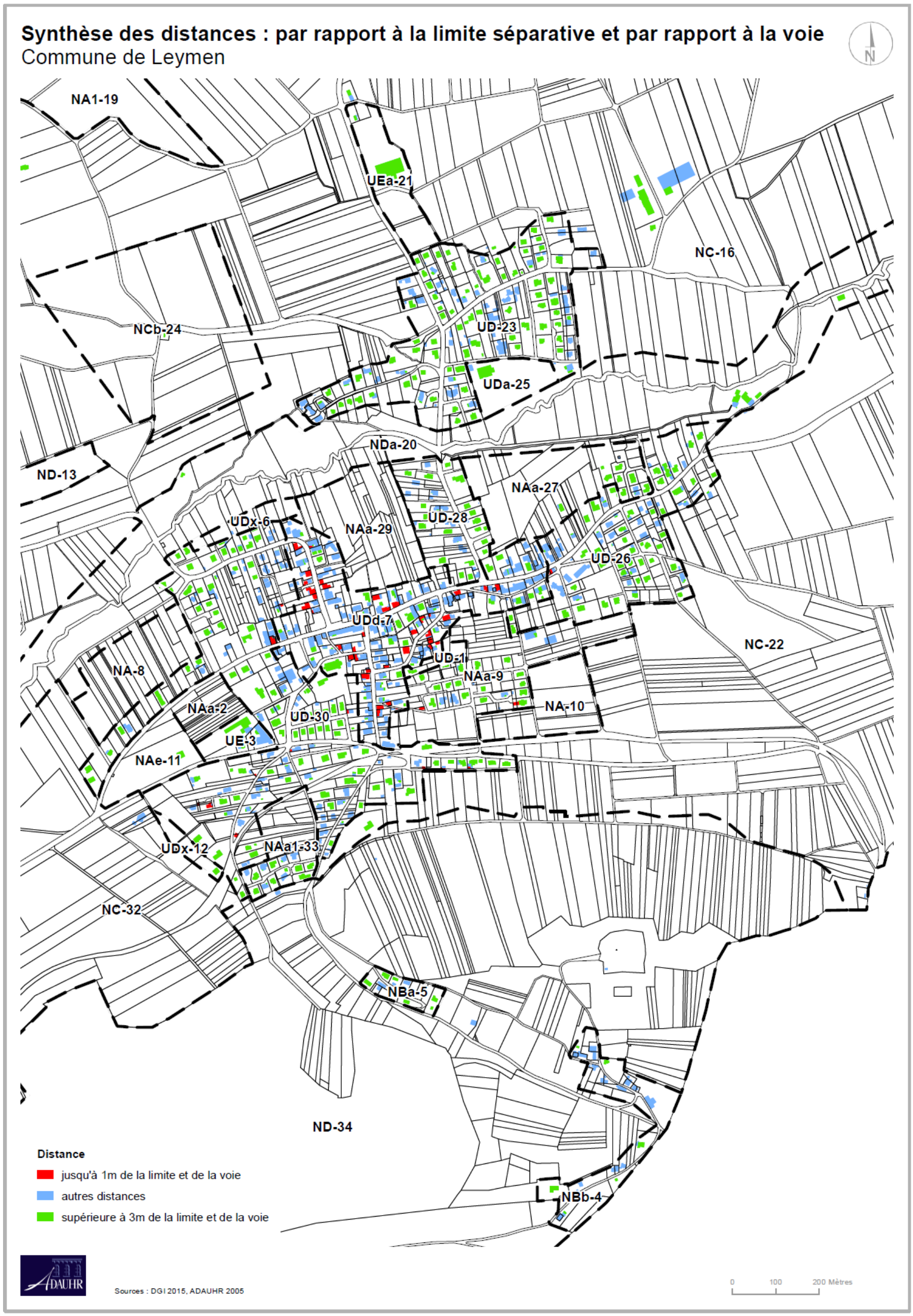
- Les extensions plus récentes, sous forme de lotissements, où les constructions en recul par rapport aux limites parcellaires sont majoritaires (zones UD stricte et NAa), avec parfois des annexes sur limites.



## Questionnement et enjeux

La commune de Leymen offre à l'analyste et à l'urbaniste différents de cas de figure en termes d'implantation de ses constructions par rapport aux limites parcellaires.

## 7. Synthèse des distances d'implantation du bâti existant par rapport aux voiries et limites dans le zonage du POS



## Eléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter l'agglomération bâtie de Leymen au travers d'une analyse croisée qui porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites.

Là encore trois catégories cartographiques sont proposées afin de faciliter la lecture et de faire ressortir graphiquement les situations selon les quartiers et les zones du POS.

Dans la catégorie 0-1 mètre des voies et limites (en rouge sur la carte) on retrouve les espaces urbains qui utilisent au mieux l'espace et les configurations parcellaires disponibles. La bonne corrélation avec les résultats obtenus au chapitre 3 (emprise bâtie) qui précède n'étonnera personne.

A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis qui sont éloignés des limites de propriétés. Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires qui tantôt sont situés sur une limite ou un alignement.

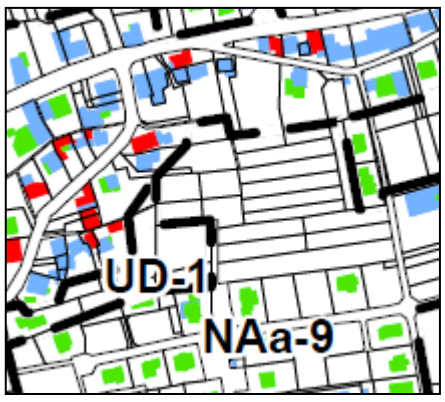
## Questionnement et enjeux

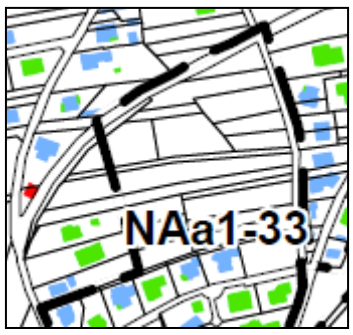
Graphiquement, cette carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le POS et/ou sur leur nécessaire pérennisation.

Elle est d'autant plus importante que les articles réglementant les conditions d'implantations sont et resteront des articles obligatoires dans le PLU.

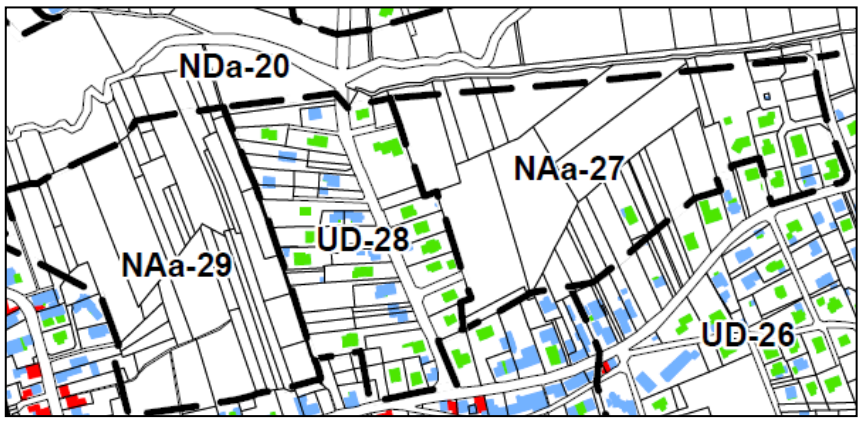
Quatre questionnements semblent ouverts sur la base de cette synthèse :

- La prise en compte du potentiel de densification intramuros : 14,3 ha de vides sont compris dans l'enveloppe urbaine existante, dont 11,5 ne présentant à priori pas ou peu de contraintes.



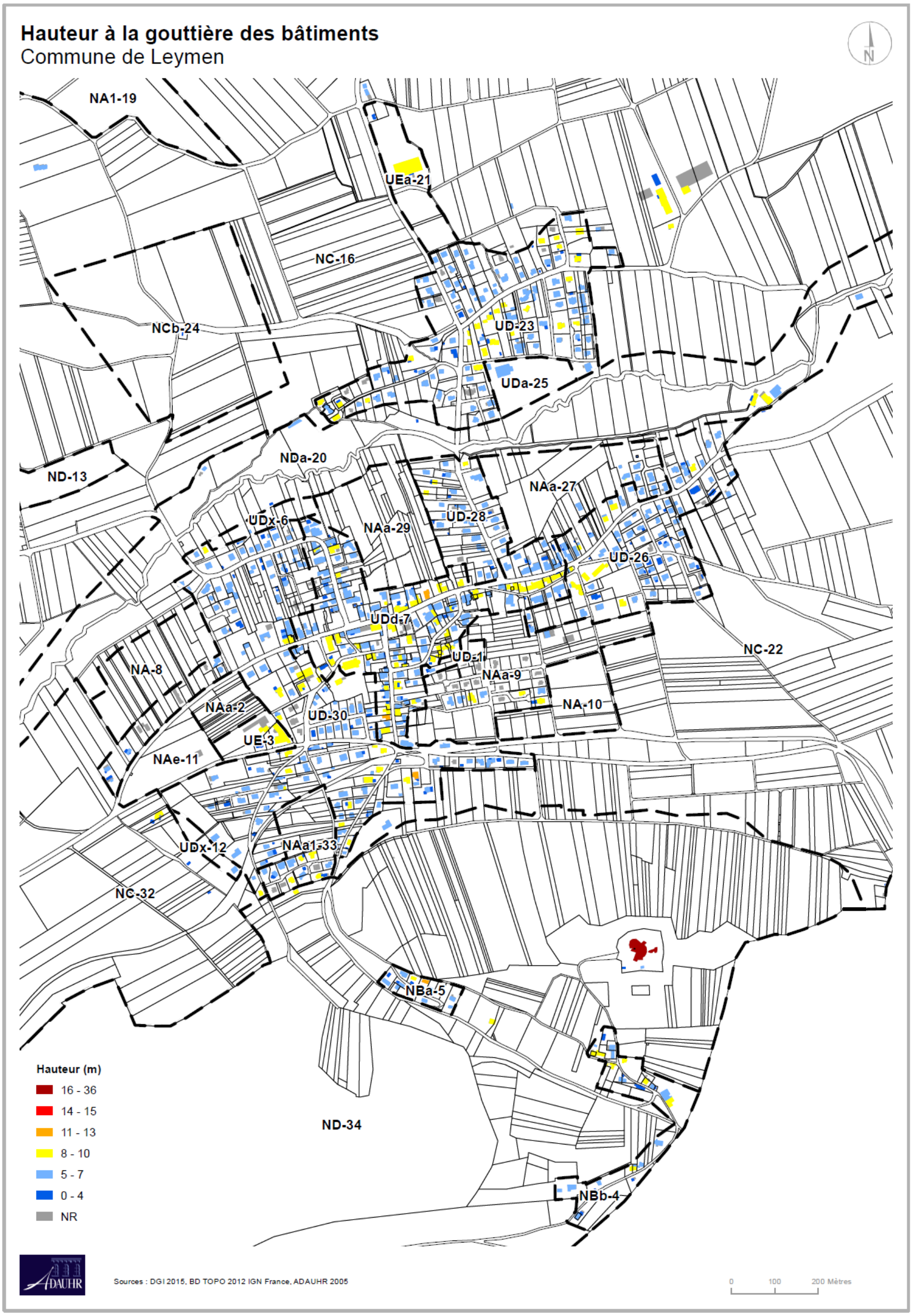

- Le potentiel inscrit en zone NAa et NA (réserve foncière) devra être interrogé, recalibré et réaffecté en fonction des objectifs de la commune et du SCoT (en cours de révision).




- La prise en compte des contraintes naturelles qui limitent les options de développement, notamment l'inventaire des zones à dominantes humides CIGAL.

- L'écriture des règles d'urbanisme, voire des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) pour les zones d'urbanisation à maintenir ou à ouvrir, afin d'optimiser l'usage du foncier disponible devra s'inspirer des constats évoqués dans ce qui précède.

## 8. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS



## Eléments méthodologiques

Il s'agit là du document de synthèse le plus complexe à élaborer car il fait appel à deux types de sources de données.

- D'abord le fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2015 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts) ;
- Ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2012 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

**N B :**

- La notion de construction ou de bâtiment ne doit pas être confondue avec celle de logement. Nous retrouvons des constructions qui sont de fait des entreprises et/ou des équipements.
- Le cadastre différencie parfois pour une même unité bâtie différentes constructions ou bâtiments sans que cela apparaisse clairement sur le plan (problème d'échelle de représentation et de représentation graphique : ainsi pour une maison individuelle sur une parcelle de propriété on pourra de fait compter cadastralement plusieurs constructions agglomérées (la maison, le garage attenant, la véranda). Même dans ce cas une construction n'est pas égale à un logement.

La première difficulté réside dans le croisement de ces deux sources d'informations par des moyens SIG. La BD Topo étant moins à jour que le cadastre, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents, mais surtout de la moindre précision de la BD Topo quant à la représentation des constructions dans les agglomérations).

De même, cette source d'information étant géométriquement moins précise, il convient d'opérer préalablement des réajustements entre les deux plans d'informations afin de pouvoir affecter aux bâtiments du cadastre, les données sur les hauteurs issues de la BD Topo de l'IGN.

Seconde limite : dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout qui est prise en considération.

Troisième limite : cette méthode et aucune source d'information actuelle ne donne la hauteur maximale des constructions.

La carte produite classe les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage. Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage fait 3 mètres avec la dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les constructions de plus de 6 étages.

Autre précision : dans les zones d'activités, on a considéré par défaut que toutes les constructions comprenaient un étage, parfois de grande hauteur.

## Tableaux de synthèse des données

| Hauteur A la gouttière(m) | Niveaux | Bâtiments | Pourcentage |
|---|---|---|---|
| 0 – 4 | 1 | 275 | 22,1% |
| 5 – 7 | 2 | 734 | 59,0% |
| 8 – 10 | 3 | 225 | 18,1% |
| 11 – 13 | 4 | 9 | 0,7% |
| 14 – 15 | 5 | 0 | 0,0% |
| 16 – 25 | 6+ | 2 | 0,2% |
| **Total** | - | **1 245** | **100%** |

La commune de Leymen présente une certaine homogénéité de hauteurs de constructions : la carte est avant tout très bleue.

Sur les 1 950 constructions recensées à Leymen sur le plan cadastral le plus récent, seules 11 dépassent les 10 mètres à l'égout du toit.

La construction la plus importante étant le château du Landskron (36 mètres selon les données IGN) :

| Types de zones | Intitulés de zones | Hauteurs à l'égout | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | H minimale | H maximale | H moyenne | Moyenne zone |
| **UD** | UDd-7 | 2 | 12 | 7 | **6** |
| | UD-1 | 7 | 7 | 7 | |
| | UD-23 | 3 | 11 | 6 | |
| | UD-26 | 2 | 9 | 6 | |
| | UD-28 | 5 | 10 | 6 | |
| | UD-30 | 3 | 11 | 6 | |
| | UDa-25 | 6 | 7 | 6 | |
| | UDx-6 | 4 | 6 | 5 | |
| | UDx-12 | 5 | 6 | 6 | |
| **UE** | UE-3 | 4 | 10 | 8 | **7** |
| | UEa-21 | 2 | 8 | 5 | |
| **NAa** | NAa-9 | 5 | 9 | 7 | **6** |
| | NAa-27 | 5 | 8 | 6 | |
| | NAa-29 | 5 | 5 | 5 | |
| | NAa1-33 | 4 | 9 | 7 | |
| **NB** | NBa-5 | 4 | 11 | 7 | **7** |
| | NBb-4 | 2 | 10 | 7 | |
| **NC** | NC-16 | 3 | 10 | 7 | **6** |
| | NC-22 | 2 | 8 | 5 | |
| | NC-32 | 2 | 9 | 5 | |
| | NCd-18 | 5 | 7 | 6 | |
| | NCb-24 | 3 | 3 | 3 | |
| **ND** | ND-13 | 7 | 7 | 7 | **9** |
| | ND-31 | 7 | 7 | 7 | |
| | ND-34 | 7 | 36 | 15 | |
| | NDa-20 | 4 | 10 | 7 | |

Au total, c'est la classe de 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est la plus représentée dans l'agglomération : elle comprend 59,0 % des bâtiments de Leymen.

Elle est suivie par la classe 0-4 mètres, en bleu foncé (22,1%).

Globalement, la hauteur moyenne en zone U est de 6 mètres, 7 mètres en zone UE et 6 mètres en zone NAa.

## Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer les critères réglementaires de hauteurs dans le PLU de Leymen en zones ou AU indicées encore disponibles, a fortiori si on souhaite ou doit rester dans les contours de zonages du POS ?

## 9. Consommation d'espace dans le zonage et secteurs d'analyse du POS

## Eléments méthodologiques

La loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur 10 ans à la date d'approbation du document d'urbanisme local.

Ce premier document permet d'appréhender sérieusement la question, et devra faire l'objet de réactualisations tout au long de la procédure, jusqu'à l'arrêt du PLU communal.

Afin de tenir compte de l'attendu de la loi, il conviendra en plus d'effectuer quelques extrapolations puisqu'il se passe environ 9 mois entre la date d'arrêt et la date d'approbation d'un PLU.

Le travail effectué a consisté à comparer le plan parcellaire de 2015 à la photo aérienne de l'IGN (BD Ortho) de 2002. Le retard constaté quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective de 10 ans.

Ce travail de comparaison est effectué par photo interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

Limites de l'exercice : une erreur d'interprétation ou un oubli de l'opérateur ; le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives) et/ou qu'il puisse être « découpé » en plusieurs entités alors qu'il ne s'agit de fait que d'une seule et même construction : le nombre de bâtiments nouveaux est de ce fait indicatif.

**N B :** même remarque que précédemment sur la notion de construction ou de bâtiment.

## Tableaux de synthèse des données

| Zones | Nb de bâtiments (indicatifs, ces chiffres ne reflètent pas le nombre de logements) | Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges | |
|---|---|---|---|
| | | m² | en % |
| **UDd** | **1** | 57 | 0,5% |
| **UD** | **107** | 5 770 | 55,0% |
| **NAa** | **60** | 3 792 | 36,2% |
| **NA** | **1** | 15 | 0,1% |
| **NC** | **2** | 851 | 8,1% |
| **Totaux** | **171** | **10 485** | **100%** |

Le nombre de constructions affiché ici est indicatif et ne correspond ne pas de manière exhaustive au nombre de bâtiments édifiés (valeur légèrement surestimée du fait qu'un bâtiment situé sur à cheval sur 2 parcelles sera compté comme 2 bâtiments). Il ne faut par conséquent ne pas s'arrêter à la valeur absolue mais comparer les chiffres entre eux pour voir qu'elles zones se sont les plus développées. Le nombre de m² est revanche une données plus sûre et qui correspond réellement à la surface bâtie construite entre 2002 et 2012.

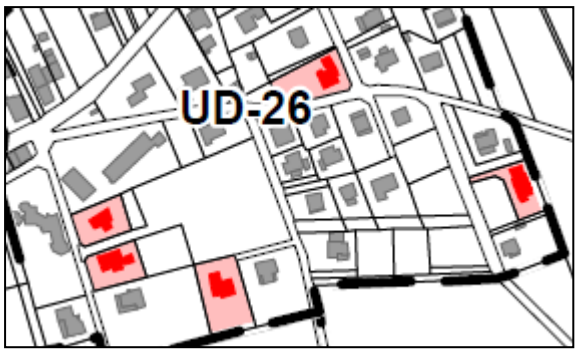
Premier constat : l'ampleur de la dynamique urbaine

De fait, 171 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 10 485 m² d'emprise bâtie au sol : c'est dire l'ampleur du phénomène constructif sur le ban communal de Leymen.

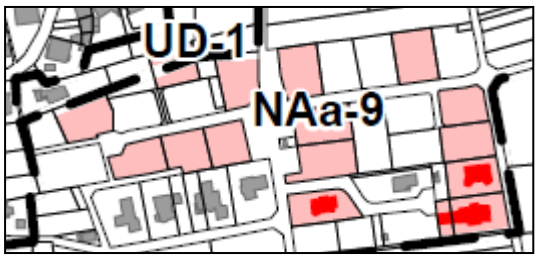
Deuxième constat : la géographie urbaine de ce phénomène

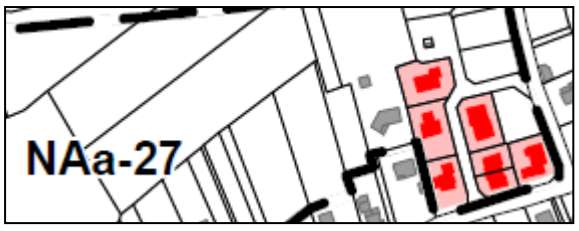
La zone UDd (centre-ancien) ne voit apparaître qu'une seule nouvelle construction. Tandis que la zone UD stricte avec 107 nouveaux bâtiments cristallise à elle seule 55,0% de la superficie bâtie cumulée sur des espaces vierges.

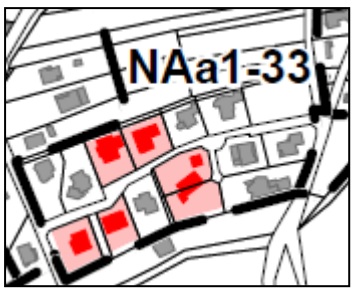
En zone UD, on retrouve à la fois des comblements de dents creuses et des opérations groupées.



Plusieurs zones NAa se sont bien développées et présentent aujourd'hui bien des parties avancées :




Au total, 108 nouvelles constructions sont apparues en zone U, contre 61 en zone NA. La densification du bâti existant a donc largement primée sur l'extension au cours de la période 2002-2012.

| Intitulé POS | Intitulé analyse | Nb de bâtiments (indicatif) | Superficie bâtie cumulée au sol (m²) | Taille moyenne du bâti au sol (m²) | Superficie bâtie cumulée au sol (ha) | Superficie zone d'analyse (ha) | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **UDd** | UDd-7 | 1 | 57 | 57 | 0,01 | 13,2 | 0,0% |
| **UD** | UD-1 | 1 | 25 | 25 | 0,00 | 0,5 | 0,5% |
| | UD-23 | 37 | 1 939 | 52 | 0,19 | 15,6 | 1,2% |
| | UD-26 | 20 | 952 | 48 | 0,10 | 10,8 | 0,9% |
| | UD-30 | 49 | 2 854 | 58 | 0,29 | 25,4 | 1,1% |
| **NAa** | NAa-9 | 30 | 2 054 | 68 | 0,21 | 7,9 | 2,6% |
| | NAa-27 | 17 | 991 | 58 | 0,10 | 6,4 | 1,6% |
| | NAa1-33 | 13 | 747 | 57 | 0,07 | 2,8 | 2,6% |
| **NA** | NA-8 | 1 | 15 | 15 | 0,00 | 4,3 | 0,0% |
| **NC** | NC-16 | 2 | 851 | 425 | 0,09 | 276,6 | 0,0% |
| **Total** | | **171** | **10 485** | **865** | **1,05** | **363,4** | **0,3%** |

Troisième constat : l'activité économique à Leymen

Aucunes nouvelles constructions n'apparaissent dans les zones et secteurs dédiés aux activités économiques.

Quatrième constat : très peu de mouvements sont observés dans les zones agricoles et naturelles.

***La consommation d'espace*** résultante dans les zones urbanisables (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) ***est d'environ 4,9 hectares et affecte environ 84 parcelles de propriété.*** Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assises du POS, représentent environ 5,7 % de la superficie de ces dernières.

Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires et parcelles surbâties par zone d'analyse s'expliquent pour deux raisons essentielles : le fait que le cadastre découpe certaines constructions qui en fait forment une unité, et amplifie donc le nombre de bâtiments nouveaux ; certaines parcelles affectées par des constructions nouvelles dans bon nombre d'opérations, y compris en zone U sont des opérations d'ensemble qui portent sur un même parcellaire (phénomène de densification ou d'optimisation foncière).

| Intitulé POS | Intitulé analyse | Nb de parcelles (indicatif) | Superficies cumulées | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Zone d'analyse ($m^2$) | Parcelles bâties ($m^2$) | Parcelles bâties (ha) | Zone d'analyse (ha) | Part en % des parcelles dans la zone |
| **UDd** | UDd-7 | 1 | 132 481 | 366 | 0,04 | 13,2 | 0,3% |
| **UD** | UD-1 | 3 | 4 966 | 306 | 0,03 | 0,5 | 6,2% |
| | UD-23 | 14 | 155 780 | 10 176 | 1,02 | 15,6 | 6,5% |
| | UD-26 | 9 | 107 560 | 4 840 | 0,48 | 10,8 | 4,5% |
| | UD-30 | 21 | 253 848 | 14 544 | 1,45 | 25,4 | 5,7% |
| **NAa** | NAa-9 | 16 | 78 537 | 10 071 | 1,01 | 7,9 | 12,8% |
| | NAa-27 | 7 | 63 669 | 4 306 | 0,43 | 6,4 | 6,8% |
| | NAa1-33 | 9 | 28 457 | 4 098 | 0,41 | 2,8 | 14,4% |
| **NA** | NA-8 | 4 | 42 793 | 361 | 0,04 | 4,3 | 0,8% |
| **Total** | | **84** | **868 090** | **49 067** | **4,91** | **86,8** | **5,7%** |

## Questionnement et enjeux

Au vu de ces constats et des zones libres du POS (chapitre 2, 3 et 4), 4,9 ha consommés au total et environ 44 ha de surfaces disponibles brutes (en U et NA), le projet de PLU devrait reconsidérer l'inscription de ses zones NA strictes ou NA indicées (AU au PLU) au regard de leur positionnement, de leur réelle disponibilité et des potentialités effectives en zones U.

Rappelons ici que deux permis d'aménager sont en cours d'instruction, ils représentent une superficie de 7,2 ha.